

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

28 июня 2016 г.

Дело № А40-54910/16 (шифр судьи 133-469)

Решение изготовлено в полном объеме 28 июня 2016 г.

Резолютивная часть решения объявлена 21 июня 2016 г.

Арбитражный суд в составе:

судьи Михайловой Е.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Пауковой Е.А.

с участием представителей:

от истца – Калинина Т.А., дов-ть №7 от 11.01.16г.

от ответчика и третьего лица – не явился, извещён.

рассмотрел в судебном заседании дело по иску рассмотрел дело по иску индивидуального предпринимателя СИЛКИНА АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ (ОГРНИП 314501205700080, ИНН 130803139393, д/р 26.02.2014)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТ КОМ" (место нахождения 109029, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НИЖЕГОРОДСКАЯ, 32, СТРОЕНИЕ 15, ИНН 5012048408, д/р 18.06.2008) о взыскании денежных средств,

при участии третьего лица АО «Новые земельные ресурсы», Величко Ю.В.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Силкин Алексей Александрович обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО "ЭЛИТ КОМ" о взыскании неустойки в размере 1 237 348,62 рублей, а кроме того процентов в порядке ст. 308.3 ГК РФ..

Требования основаны на ненадлежащем исполнении обязательства вытекающего из участия в долевом строительстве многоквартирного дома..

От ответчика через канцелярию суда поступил отзыв на иск, в котором заявил об уменьшении размера неустойки, в порядке, предусмотренном ст. 333 ГК РФ, представил контррасчет подлежащей взысканию неустойки, факт нарушения сроков сдачи работ ответчиком не оспаривается.

Исследовав представленные доказательства, выслушав представителей сторон, суд пришел к выводу, что иск подлежит удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела между

Общество с ограниченной ответственностью «Элит Ком» (ИНН 5012048408, ОГРН 1085012003196, место нахождения: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, стр. 15) (далее - ООО «Элит Ком») является застройщиком жилого комплекса «Квартал Европа», расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная (далее - Жилой комплекс).

В соответствии с разрешением на строительство № RU50315000-20 от «14» февраля 2013 года, выданным Администрацией городского округа Балашиха, ООО «Элит Ком» на земельном участке осуществляется строительство жилого комплекса,

состоящего из десяти шестиэтажных домов с дошкольным образовательным учреждением.

Между ООО «Элит Ком» и Закрытым акционерным обществом «Новые земельные ресурсы» (место нахождения: 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, пом. VI, ком. 2, ИНН 7743828855, ОГРН 1117746713260, (далее - ЗАО «Новые земельные ресурсы») был подписан договор от «13» июня 2013 года № ЭК-30/2013 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-15/078/2013-081, дата государственной регистрации «29» июля 2013 года) (далее - Договор № ЭК-30/2013).

В соответствии с Договором № ЭК-30/2013 ООО «Элит Ком» приняло на себя обязательство перед ЗАО «Новые земельные ресурсы» по постройке (созданию) 6-этажного 83-квартирного жилого дома № 11-1 (далее - Жилой дом № 11-1), согласно организации ситуационного плана организации земельного участка (СПОЗУ), расположенного по строительному адресу: Московская область, город Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная, и передаче ЗАО «Новые земельные ресурсы» квартир в Жилом доме № 11-1 после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Перечень квартир, подлежащих передаче участнику долевого строительства, указан в Приложении № 2 к Договору № ЭК-30/2013. При этом, в соответствии с п. 2.7 Договора № ЭК-30/2013 датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Жилых домов в эксплуатацию, которое должно было быть получено в IV квартале 2014 года, в соответствии с п. 2.8 Договора № ЭК-30/2013 ООО «Элит Ком» должно было передать квартиры ЗАО «Новые земельные ресурсы» в срок до «29» декабря 2014 года по акту приема-передачи.

В соответствии с п. 3.1 цена Договора № ЭК-30/2013 рассчитывается путем произведения расчётной площади квартир на цену 1 кв.м. в размере 46 000 (Сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек.

«07» ноября 2014 года между ЗАО «Новые земельные ресурсы» и гражданкой Российской Федерации Величко Юлией Валентиновной (паспорт гражданина РФ 45 14 705713, выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье 29.07.2014, код подразделения 770-005, зарегистрированная по адресу: гор. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 9/4, стр. 2, кв. 21) (далее - Величко Ю.В.) был подписан договор № С/11-1/15 уступки права участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, город Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная, д. 11-1 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-15/127/2014-084, дата государственной регистрации: «18» декабря 2014 года) (далее - Договор № С/11-1/15), в соответствии с которым ЗАО «Новые земельные ресурсы» передало, а Величко Ю.В. приняла и оплатила в полном объеме права, принадлежащие ЗАО «Новые земельные ресурсы» по Договору № ЭК-30/2013, в том числе имущественное право на приобретение в собственность квартиры, которая будет расположена по адресу: Московская область, город Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная, д. 11-1, и которая имеет следующие параметры: этаж - 2, номер на площадке - 6, общая строительная площадь - 49, 00 кв.м., количество комнат - 2 (далее - Квартира № 6).

В соответствии с п. 5.1 Договора № С/11-1/15 общая стоимость права, передаваемого по Договору № С/11-1/15, составляет 4 417 840 (Четыре миллиона четырёхста семнадцать тысяч восемьсот сорок) рублей 00 копеек.

От указанной суммы истец, являющийся обладателем материального права требовать взыскания с ответчика неустойки основанной на обязательстве участия в долевом строительстве многоквартирного дома производит расчет суммы неустойки, который суд не может признать обоснованным.

В данном случае следует понимать, что с уступкой права требования Величко Юлией Валентиновной ЗАО «Новые земельные ресурсы» исполнения ответчиком обязательства предусмотренного договором № ЭК-30/2013, не возникло нового

обязательства, а произошла только перемена кредитора в отношении сторон должником, в которых выступает ответчик, в связи с чем, в рамках данных правоотношений, в том числе и спорных стороны должны руководствоваться условиями обязательства оформленного договором № ЭК-30/2013, а следовательно в расчете неустойки, следует учитывать что стоимость квартиры составляет 2 254 000 рублей.

Стоимость уступки права, являющаяся ценой договора от 07.11.2015 №С/11-1/15 суть обязательственных отношений сторон данного договора, не изменяющих условий обязательства права требования по которому уступлено кредитором.

«22» января 2016 года между Величко Ю.В. и Индивидуальным предпринимателем Силкиным Алексеем Александровичем (ОГРНИП 314501205700080, ИНН 130803139393) был подписан договор уступки права требования № 07 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50/015-50/015/008/2016-1667/1) (далее Договор № 07), в соответствии с которым Величко Ю.В. передала ИП Силкину А.А. право требования неустойки за нарушение ООО «Элит Ком» сроков передачи объекта долевого строительства в размере 1 237 348 (Один миллион двести тридцать семь тысяч триста сорок восемь) рублей 62 копейки, в связи с чем в адрес ООО «Элит Ком» поступила претензия ИП Силкина А.А. об уплате указанной суммы неустойки (входящий помер претензии - ЭК-36-ОК/16 от «01» марта 2016 года).

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) - ставка процента при предоставлении Центральным банком кредитов коммерческим банкам, в том числе используемая в целях налогообложения и расчета пеней и штрафов, была **введена** 1 января 1992 года.

После введения ключевой ставки и до 1 января 2016 года ставка рефинансирования не имела значения как индикатор денежно-кредитной политики и носила справочный характер.

В соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 11 декабря 2015 года N 37) с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. С 1 января 2016 года Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России.

На момент подачи иска ставка рефинансирования Банка России составляла 11 % годовых.

Поскольку «Участником долевого строительства» по договору «ЭК-30/2013 от 13.06.2013 г. участия в долевом строительстве являлось юридическое лицо, то переход к гражданину в порядке цессии права требования исполнения обязательства из названного договора не изменяет правоотношения сторон, в связи с чем в данном случае взысканию подлежат пени исчисленные в порядке предусмотренном п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ для юридического лица.

Учитывая доказанность периода просрочки (389 дней), а также то, правомерным является требование о взыскании неустойки в размере 321 494 рублей 88 копеек исходя из ставки 11%

Оснований для снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ суд не усмотрел.

Согласно ст. 308.3 ГК РФ В случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму ([пункт 1 статьи 330](#)) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения ([пункт 4 статьи 1](#)).

Между тем в рамках настоящего спора истец не понуждал ответчика к исполнению обязательства в натуре, в связи с чем, данная правовая норма не подлежит применению к спорным отношениям сторон.

Судебные расходы по уплате госпошлины относятся на ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 307,309,310,314,330,333, ГК РФ, ст.ст. 101-103,110,167-171 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТ КОМ" (место нахождения 109029,ГОРОД МОСКВА,,,УЛИЦА НИЖЕГОРОДСКАЯ,32,СТРОЕНИЕ 15, ИНН 5012048408, д/р 18.06.2008) в пользу индивидуального предпринимателя СИЛКИНА АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ (ОГРНИП 314501205700080, ИНН 130803139393, д/р 26.02.2014) неустойку в размере 321 494 рублей 88 копеек, 6 592 рублей 55 копеек в возмещение расходов по оплате госпошлины.

В остальной части иска отказать

Решение может быть обжаловано в месячный срок с момента его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Михайлова Е.В.